

Tuuma

**VASTUULLISUUSRAPORTTI
2025**

JOHDANTO

Tuuma kodeilla vastuullisuus on olennainen osa arkea ja päätöksentekoa. Se ohjaa tapaamme toimia niin asiakkaidemme, henkilöstömme kuin ympäröivän yhteiskunnan kanssa. Meille vastuullisuus tarkoittaa sitoutumista ihmisten hyvinvointiin, ympäristön kunnioittamiseen, sekä vastuulliseen ja läpinäkyvään päätöksentekoon.

Tämä on Tuuma Kotien toinen vastuullisuusraportti. Raportointi perustuu vastuullisuusohjelmaan, joka ohjaa vastuullisuustyömme kehittämistä ja tavoitteita vuosille 2025–2027. Tässä raportissa kuvaamme vastuullisuusohjelman keskeiset teemat sekä edistymisemme niiden toteuttamisessa vuonna 2025.

Vastuullisuustyömme keskeiset teemat on määritelty tarkastelemalla toimintaympäristön muutoksia, megatrendejä sekä sidosryhmiemme odotuksia. Teemoille on asetettu tavoitteet, joiden toteutumista seuraamme säännöllisesti. Työmme kytkeytyy YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin, joita edistämme käytännön toimenpiteiden kautta.

VASTUULLISUUSRAPORTTI 2025

Tuuma kodit perustiedot	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Toimintaan vaikuttavat megatrendit	5
YK:n kestävän kehityksen tavoitteet	6
Sidosryhmäyhteistyö	7
Olennaiset vastuullisuusnäkökulmat	8
Vastuullisuusteemat	9
Vastuullisuuden tiekartta	10
Vastuullisuuden johtaminen	11
Terveellistä ja hyvinvoivaa asumista	12
Osallistuva henkilöstö ja vastuullinen liiketoiminta	15
Kiinteistökannan kestävä ylläpito	18
Yhteiskunnallinen vaikuttavuus	23



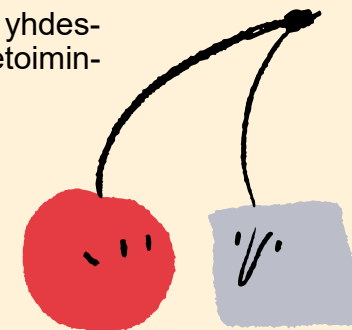


TUUMA KODIT PERUSTIEDOT

Tuuma kodit (Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy) on Tuusulan kunnan tytäryhtiö. Omistuksessamme on 48 vuokrataloikiinteistöä, joissa on noin 1000 asuntoa. Asunnot sijaitsevat rivi-, pien- ja kerrostaloissa Etelä-Tuusulassa, Jokelassa ja Kellokoskella. Näiden lisäksi yhtiöllä on omistuksessaan 8 asunto-osakehuoneistoa, jotka ovat kaikki vuokrattuina. Asukkaita Tuuma kodeissa on yhteensä yli 2000.

Asuntoppe ovat ara-vuokra-asuntoja, joiden asukasvalinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Näin edistämme monipuolista asukasrakennetta ja sosiaalisesti tasapainoisia asuinalueita.

Edistämme kestäväää asumista pitkäikäisillä rakennuksilla, fiksulla ylläpidolla ja resurssien säästämällä yhdessä asukkaiden kanssa. Varmistamme myös liiketoimintamme eettisyyden.



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2025 oli Tuuma Kodeille melko pirteä vuosi. Vakaan ja suunnitelmallisen toiminnan rinnalla käynnistyi pitkään valmisteltu Kalliolinnan rivitalohanke. Samalla brändiuudistus eteni käytäntöön ja sai myönteisen vastaanoton asukkailta ja yhteistyökumppaneilta. Toiminnan kehittämistä jatketaan toimintaympäristö ja palveluja käyttävien tarpeet huomioiden.

Vastuullisuustyön jatkaminen

Vastuullisuustyön painopisteenä oli käytäntöjen jalkauttaminen ja tiedolla johtamisen vahvistaminen. EnerKey-järjestelmä tukee energiankäytön seurantaan, ja Tampuuri-asukassivu viestintää ja asumisen kehittämistä. Olemme edistäneet ennakoivaa ja kustannustehokasta toimintaa, joka parantaa asumismukavuutta ja resurssitehokkuutta.

Vuonna 2025 vastuullisuustyötä jalkautettiin osaksi arjen toimintaa. EnerKey-järjestelmän käyttöönotto paransi energiankäytön seurantaan ja energiatehokkuuden kehittämistä, ja Tampuuri-asukassivu vakiinnutti asemansa tiedolla johtamisen tukena. Näiden rinnalle etsitään taustajärjestelmiä, joilla asumismukavuutta ja kustannustehokkuutta voidaan parantaa kohdentamalla toimenpiteet ennakoivasti.

Ympäristövastuussa edistymme vuonna 2025 erityisesti viestinnän ja ohjeistuksen kehittämisessä. Tämä näkyi käytännössä jätteiden lajittelun parantumisena kiinteistöissä.

Sosiaalisen vastuun osalta kehitimme vuokraustoiminnan käytäntöjä yhdenvertaisuuden näkökulmasta ja jatkoimme panostuksia asumisturvallisuuteen. Tavoitteenamme on pitkällä aikavälillä entistä avoimempi ja tiiviimpi kumppanuusyhteistyö, jossa toimintaa kehitetään yhdessä.

Muita nostoja vuodelta 2025 olivat yhden kohteen siirtyminen maalämpöön ja järjestelmien ottaminen ennakoivan seurannan piiriin. Näillä toimenpiteillä hillitsemme energiakustannusten nousua ja samalla lisäämme energiatehokkuutta.

Katseemme on nyt vuodessa 2026. Rakentaminen jatkuu, niin vastuullisuustyön kuin uudiskohtien osalta. Meillä on käytössä ajantasaiset työkalut ja motivoitunut tiimi, johon saimme osaavaa vahvistusta viime vuoden aikana.

”Toivon, että kaikki sidosryhmämme suhtautuvat vastuullisuuteen yhtä sitoutuneesti kuin me.”

Kiitos sidosryhmillemme

Kiitän lämpimästi henkilöstöämme, te olette osoittaneet todellista sitoutumista työhönne ja yhtiöön. Kiitos myös hallitukselle aktiivisesta roolista, omistajille luottamuksesta ja ennen kaikkea kumppaneillemme ja asukkaillemme. Ilman teitä kaikkia, vastuullinen ja pitkäjänteinen tekeminen ei olisi mahdollista.

Auvo Viiru
Toimitusjohtaja
Tuuma kodit Oy



TOIMINTAAN VAIKUTTAVAT MEGATRENDIT

Megatrendit ovat laajoja, pitkällä aikavälillä vaikuttavia muutosvoimia, jotka muokkaavat yhteiskuntaa, ympäristöä ja ihmisten toimintaa maailmanlaajuisesti. Ne ohjaavat toimintaympäristön kehitystä ja luovat uusia odotuksia myös yritysten vastuullisuudelle.

Olemme tunnistaneeet keskeisiä megatrendejä, jotka vaikuttavat toimintaamme ja sidosryhmiemme odotuksiin. Ennakoimalla näitä muutoksia pyrimme varautumaan tulevaan ja kehittämään vastuullisuustyötämme suuntaan, joka tukee pitkäjänteistä ja myönteistä vaikutusta ihmisiin, yhteiskuntaan ja ympäristöön. Tunnistamamme megatrendit pohjautuvat Sitran vuonna 2023 julkaisemiin megatrendikortteihin.

Kaupungistuminen

Kaupungistuminen tuo mukanaan tiivistynyttä rakennettua ympäristöä ja kasvavan tarpeen kohtuuhintaiselle asumiselle. Tuusulassa väestön keskittyminen ja alueen kehitys korostavat tätä tarvetta entisestään. Globalisaation myötä alueellinen ja sosiaalinen eriarvoisuus kasvaa, mikä lisää turvallisten ja terveellisten asumisratkaisujen merkitystä.

Digitalisaatio ja uusiutuva energia

Uusiutuva energia ja digitalisaatio muuttavat rakentamisen ja asumisen ratkaisuja. Rakennussuunnitteluun ja kiinteistön ylläpitoon syntyy uusia mahdollisuuksia automaation ja datan avulla. Tekoälyn ja älyratkaisujen yleistyessä korostuvat myös tietoturvan ja vastuullisen datan hallinnan merkitys. Meille tämä tarkoittaa teknologian ja energiaratkaisujen jatkuvaa kehittämistä kestävyden, tehokkuuden ja asukaslähtöisyyden tueksi.

Ilmastonmuutos ja kiertotalous

Ilmastonmuutos, lisääntyvät sääilmiöt ja kasvava ympäristökuormitus vaikuttavat suoraan rakennettuun ympäristöön. Nämä muutokset lisäävät tarvetta kestävälle rakentamiselle ja resurssien tehokkaalle käytölle. Kiertotalous tarjoaa ratkaisuja vähentämällä jätettä, pidentämällä rakennusten ja materiaalien elinkaarta sekä tukemalla ympäristöä vähemmän kuormittavia ratkaisuja.

Eriarvoisuus kasvaa

Asukaskunnan rakenne muuttuu, ja yksinasuvien määrä kasvaa, mikä lisää yksinäisyyttä ja mielenterveyshaasteita. Turvaverkkojen heikentyessä ja varallisuuserojen sekä eriarvoisuuden kasvaessa, meillä on tärkeä rooli asukkaidemme hyvinvoinnin tukemisessa ja luottamuksen ylläpitämisessä. Pyrimme huolehtimaan asukkaittemme kokonaisvaltaisesta hyvinvoinnista ja tarjoamaan tukea yhä laajemmin.

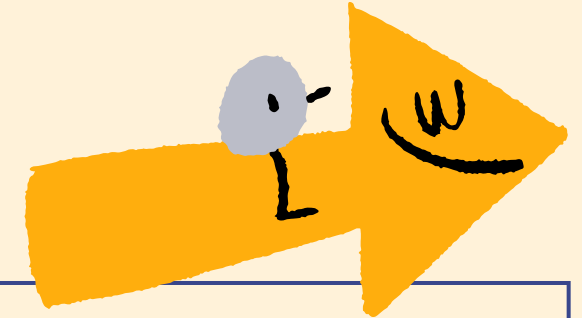
Vastuullisuusvaatimukset

Vastuullisuus- ja kestävyysodotukset kasvavat nopeasti viranomaisten, kuluttajien ja yhteiskunnan tasolla. Asumiselta odotetaan enemmän ympäristöystävällisyyttä, läpinäkyvyyttä ja kestäviä ratkaisuja. Meille tämä merkitsee, että vastuullisuustyö on osa nykyaikaista rakentamista, ei pelkästään sääntelyn noudattamista. Ennakoimalla muutoksia ja toteuttamalla konkreettisia vastuullisuustoimia, vahvistamme asiakkaiden luottamusta ja vastaamme tulevaisuuden asumistarpeisiin.

Osaamisen Kehittäminen

Kuluttajien vaatimukset asumisen laadusta, kuten energiatehokkuudesta ja kestävästä ratkaisusta, kasvavat jatkuvasti. Meille tämä merkitsee jatkuvaa osaamisen kehittämistä ja kykyä vastata asiakkaiden muuttuviin tarpeisiin. Tulevaisuudessa verkostojen ja kumppanuuksien rakentaminen on keskeistä, jotta voimme tarjota kestäviä ja innovatiivisia asumisratkaisuja, jotka täyttävät kasvavat odotukset.

KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEET



YK:n jäsenmaat ovat sitoutuneet vuonna 2015 kestävän kehityksen toimenpideohjelmaan (Agenda 2030) ja sen 17 tavoitteeseen, joiden tarkoituksena on ohjata kestävän kehityksen edistymistä vuoteen 2030 saakka. Näillä tavoitteilla pyritään vastaamaan globaaleihin haasteisiin, kuten ilmastonmuutokseen, eriarvoisuuteen ja luonnonvarojen kestävämpään käyttöön.

Me Tuuma kodeilla tuemme jokaista YK:n kestävän kehityksen tavoitetta. Olemme kuitenkin tunnistanee kuusi tavoitetta, jotka ovat toiminnallemme erityisen olennaisia. Näitä tavoitteita edistämme konkreettisesti osana päivittäistä vastuullisuustyötämme.



Edistämme asukkaidemme henkistä terveyttä ja hyvinvointia tarjoamalla turvallista ja viihtyisää asumista kaikille taustoista riippumatta.



Pyrimme edistämään energiatehokkuutta ja lisäämään uusiutuvan energian käytön osuutta energiankulutuksessa.



Vähennämme eriarvoisuutta tarjoamalla kohtuuhintaista asumista, jonka asukasvalinnat perustuvat sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen.



Edistämme sosiaalisesti tasapainoisia ja kestäviä asuinalueita asukasvalinnoilla, jotka luovat monipuolisen asukasrakenteen ja turvallisen elinympäristön kaikille.



Edistämme kestäväää rakentamista, pitkäikäisiä asuntokohteita ja vähennämme energiankulutusta sekä jätteiden määrää yhteistyössä asukkaidemme kanssa.



Edistämme kestävän kehityksen tavoitteiden toteutumista rakentamalla vahvoja kumppanuuksia ja yhteistyöverkostoja.

SIDOSRYHMÄYHTEISTYÖ

Tuuma Kodeille vastuullisuus on vuoropuhelua. Haluamme ymmärtää, mitä sidosryhmämme odottavat meiltä, ja vastata näihin odotuksiin. Olemme tunnistaneeet meille keskeiset sidosryhmät, joilla kaikilla on tärkeä rooli vastuullisuustyömme kehittämisessä.

Toteutimme keväällä 2025 ensimmäisen vastuullisuustyöhömmme liittyvän sidosryhmätutkimuksemme. Kysely lähetettiin tärkeimmille sidosryhmillemme ja siihen vastasi yhteensä 83 henkilöä, joista suurin osa oli asukkaita. Kyselyn avulla selvitimme sidosryhmiemme näkemyksiä vastuullisuustyöstämme ja sen kehittämisestä.

Sidosryhmäkyselyn perusteella olemme onnistuneet kierrätyksessä ja jätteiden vähentämisessä, asiakasviestinnässä sekä asiakastytyväisyyden ja asiakaspalvelun parantamisessa. Kehitettävää tunnistettiin kohtuuhintaisuuden varmistamisessa, asukkaiden hyvinvointiin ja terveyteen panostamisessa, energiatehokkuudessa, sekä vastuullisuusviestinnässä.

Alle olemme koonneet sidosryhmiemme tärkeimmät odotukset, jotka toimivat vastuullisuustyömme lähtökohtana.



Asukas tai asunnonhakija

Asukkaat odottavat meiltä terveellisiä ja turvallisia asuinympäristöjä, kohtuuhintaista vuokratasoa, sekä kestäväää ja energiatehokasta kiinteistön ylläpitoa. Asiakastytyväisyyden kannalta avoin ja selkeä viestintä, sekä luotettava asiakaspalvelu ovat asukkaille ja asunnonhakijoille olennaisia.



Henkilöstö

Henkilöstö odottaa eettistä ja avointa johtamista, työhyvinvointiin ja turvallisuuden panostamista sekä osaamisen jatkuvaa kehittämistä. Henkilöstölle tärkeitä ovat myös vastuullinen hankintaketju, kiinteistöjen kestävä ylläpito ja ympäristövastuu. Työn merkityksellisyyttä lisää asiakastytyväisyyteen panostaminen ja innovatiivisten ratkaisujen hyödyntäminen arjessa.



Yhteistyökumppanit

Yhteistyökumppanit odottavat meiltä eettistä, avointa ja vastuullista liiketoimintaa, jossa korruption ja harmaan talouden torjunta on keskiössä. He arvostavat läpinäkyvää johtamista, riskienhallintaa sekä osaamisen ja innovaatioiden aktiivista kehittämistä. Yhteistyössä korostuvat myös asukkaiden hyvinvointi, syrjimättömyys sekä vastuullinen hankintaketju.



Kunta ja rahoittajat

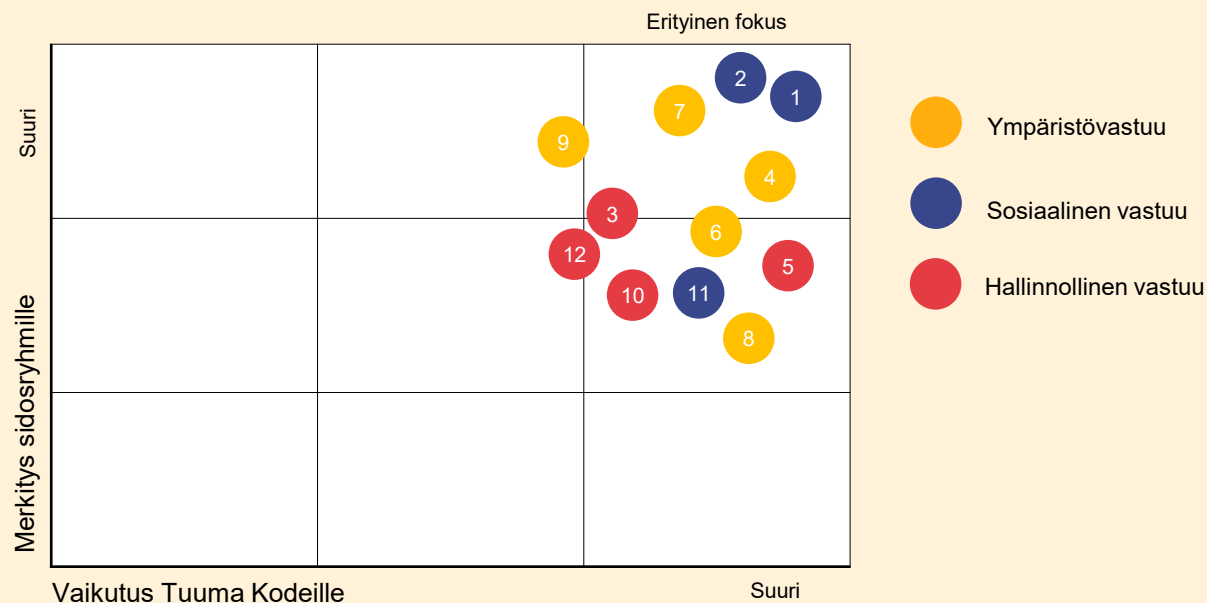
Tuusulan kunta odottaa meiltä taloudellisesti kestäväää ja kunnan ilmastotavoitteita tukevaa toimintaa. Keskeisiä teemoja ovat hiilineutraalius, energiatehokkuus sekä vastuulliset materiaalivalinnat niin rakentamisessa kuin peruskorjauksissakin. Myös sosiaalinen kestävyys nähdään tärkeänä osana kokonaisuutta. Vastuullisuuden tulee ulottua koko hankintaketjuun. Kunta arvostaa läpinäkyvää raportointia, vaikuttavia toimenpiteitä ja selkeitä mittareita vastuullisuustyön seuraamiseen.

OLENNAISET VASTUULLISUUSNÄKÖKULMAT

Vastuullisuusohjelmaa laatiessa olemme tunnistaneeet meille merkittävimmät vastuullisuusnäkökulmat tulevaisuudessa. Nämä näkökulmat on määritelty globaalien muutosvoimien ja sidosryhmien odotusten kautta.

Kaikki tunnistetut näkökulmat ovat meille tärkeitä. Toimintamme ja sidosryhmien odotusten pohjalta olemme kuitenkin tunnistaneeet kaikista olennaisimmat näkökulmat, joihin meidän on tulevana vuosina kiinnitettävä erityistä huomiota toimintamme kehittämiseksi.

Tunnistimme yhteensä 12 olennaista näkökulmaa, joiden ympärille vastuullisuustyömme rakentuu. Näkökulmat tunnistettiin koko henkilöstön voimin työpajassa ja niiden perusteella määrittelimme vastuullisuusteemat ja –tavoitteet.



Terveellistä ja hyvinvoivaa asumista

1. Asiakkaiden tyytyväisyys
2. Asiakkaiden terveys ja turvallisuus
3. Segregation ehkäiseminen



Osallistuva henkilöstö ja vastuullinen liiketoiminta

4. Henkilöstön tyytyväisyys ja työhyvinvoinnin kehittäminen
5. Riskienhallinta



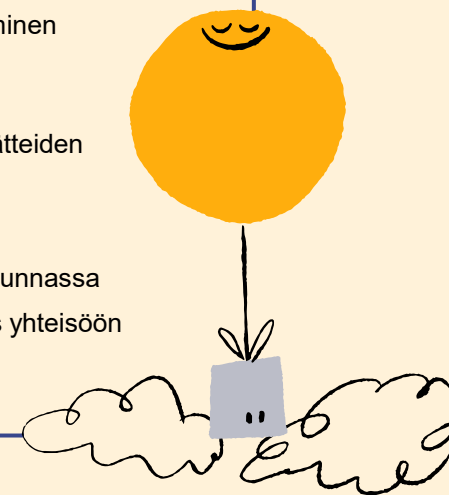
Kiinteistökannan kestävä ylläpito

6. Hankintojen tarkastelu ja arviointi
7. Energian kulutuksen tehostaminen
8. Veden kulutuksen seuranta ja vähentäminen
9. Kierrätyksen edistäminen ja jätteiden vähentäminen



Yhteiskunnallinen vaikuttavuus

10. Lisäarvon tuottaminen yhteiskunnassa
11. Yrityksen positiivinen vaikutus yhteisöön
12. Vastuullisuusviestintä



VASTUULLISUUSTEEMAT

Terveellistä ja hyvinvoivaa asumista

Edistämme kaikille terveellistä ja hyvinvoivaa asumista. Huolehdimme asukkaidemme turvallisuudesta ja asumisviihtyvyydestä sekä tuemme yhteisöllisyyttä ja osallisuutta. Torjumme segregatiota ja luomme mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseen ja elinympäristöön.

Osallistuva henkilöstö ja vastuullinen liiketoiminta

Rakennamme vastuullista liiketoimintaa henkilöstömme kanssa. Edistämme työhyvinvointia ja seuraamme henkilöstön tyytyväisyyttä säännöllisesti. Vahvistamme osallistumista ja osaamista arjessa. Huolehdimme hyvästä hallinnosta ja ennakkoivasta riskienhallinnasta kaikessa toiminnassamme.

Kiinteistökannan kestävä ylläpito

Huolehdimme kiinteistökannastamme pitkäjänteisesti ja ympäristövastuullisesti. Tarkastelemme ja kehitämme hankintoja niin, että käytetyt materiaalit ja palvelut tukevat kestävä ylläpitoa. Tehostamme energiankäyttöä ja vähennämme vedenkulutusta sekä tuemme kierrätystä ja jätteen määrän vähentämistä osana päivittäistä toimintaa.

Yhteiskunnallinen vaikuttavuus

Tuotamme lisäarvoa yhteiskunnalle edistämällä kestävää asumista ja elinvoimaisia kaupunkiympäristöjä. Viestimme vastuullisuustyöstämme avoimesti, ja meillä on positiivinen vaikutus yhteisöihin, joissa toimimme. Toimintamme tukee alueellista hyvinvointia, osallisuutta ja yhdenvertaisuutta.



VASTUULLISUUDEN TIEKARTTA

Teema	Näkökulma	Tavoite	2025
Terveellistä ja hyvinvoivaa asumista	<ul style="list-style-type: none"> • Asiakkaiden tyytyväisyys • Asiakkaiden terveys ja turvallisuus • Segregaation ehkäiseminen 	<ul style="list-style-type: none"> • Toteutamme joka toinen vuosi asukastyytyväisyyskyselyn ja saavutamme arvosanan 3,5/5 • Kehitämme naapurustosovittelun järjestelmän • Toteutamme säännöllisesti ennaltaehkäiseviä ja korjaavia asumiturvallisuuteen liittyviä toimenpiteitä • Järjestämme asukastilaisuuksia, vähintään 2 kpl/vuosi • Noudatamme vastuullisia asukasvalintoja ja raportoimme kunnalle kaikki asukasvalintamme 	
Osallistuva henkilöstö ja vastuullinen liiketoiminta	<ul style="list-style-type: none"> • Henkilöstön tyytyväisyys • Työhyvinvoinnin kehittäminen • Riskienhallinta 	<ul style="list-style-type: none"> • Mahdollistamme henkilöstölle jatkuvan kehittymisen ja seuraamme koulutuspäivien lukumäärää vuosittain (pv/vuosi) • Kartoitamme henkilöstön osaamisen nykytilan ja kehitystarpeet noin kolmen vuoden välein, ennakoidaksemme työn tekemisen muutoksia • Toteutamme vuosittain kehityskeskustelut, 100 % henkilöstöstä • Seuraamme ja raportoimme sairauspoissaolojen määrää vuosittain (kpl/a) • Tunnistamme säännöllisesti liiketoiminnalliset riskit ja päivitämme riskienhallintasuunnitelman kahden vuoden välein; laadimme lisäksi työohjeet keskeisille toiminnoille 	
Kiinteistökannan kestävä ylläpito	<ul style="list-style-type: none"> • Hankintojen tarkastelu ja arviointi • Energian kulutuksen tehostaminen • Veden kulutuksen seuranta ja vähentäminen • Kierrätyksen edistäminen ja jätteiden vähentäminen 	<ul style="list-style-type: none"> • Laadimme vastuullisuusvaatimukset palveluntuottajille; Code of Conduct ja Supplier Code of Conduct • Seuraamme energiankulutusta ja tavoitteenamme on ominaiskulutuksen vähentäminen Motivan suositusten mukaisesti • Seuraamme vedenkulutusta ja tavoitteenamme on ominaiskulutuksen vähentäminen Motivan suositusten mukaisesti • Seuraamme jätemääriä kohdekohtaisesti ja jätejakeittain sekä raportoimme kierrätysasteen; tavoitteenamme on saavuttaa 75 % kierrätysaste • Laskemme vuosittain kasvihuonekaasupäästömme ja laadimme ilmastotiekartan hiilineutraaliuden saavuttamiseksi vuoteen 2040 mennessä; päästövähennystavoittemme on 70 % vuoteen 2035 mennessä verrattuna vuoden 2021 tasoon 	
Yhteiskunnallinen vaikuttavuus	<ul style="list-style-type: none"> • Lisääron tuottaminen yhteiskunnassa • Yrityksen positiivinen vaikutus yhteisöön • Vastuullisuusviestintä 	<ul style="list-style-type: none"> • Seuraamme vuosittain asuntojen käyttöastetta (tavoite 97 %) ja vaihtuvuutta (tavoite alle 20 %) • Seuraamme vuosittain vuokratasoa suhteessa markkinavuokriin (%) • Vuokraamme asuntoja kuntalaisille ja kuntaan muuttaville tukien työvoiman saatavuutta ja kuntakehitystä (keskipitkän aikavälin investointiputki) • Osallistumme vuosittain vähintään kahteen tapahtumaan vahvistaaksemme yhteiskunnallista vuorovaikutusta ja osallisuutta • Kehitämme yhteistyömallia yhteistyökumppaneiden ja taloyhtiöiden kanssa • Viestimme kvartaaleittain vastuullisuustyöstämme (4 krt/vuosi) 	



VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Vastuullisuusohjelma vastuullisuustyön perustana

Vastuullisuustyömme perustuu vastuullisuusohjelmaan, johon olemme määrittäneet vastuullisuustavoittemme ja toimenpiteet vuosille 2025-2027. Ohjelman sisällön määrittämisessä on ollut mukana koko henkilöstömme, ja sidosryhmätutkimuksen kautta mukaan on tuotu myös keskeisten sidosryhmien näkemykset ja odotukset.

Koska olemme pieni organisaatio, vastaamme kaikki yhdessä vastuullisuusohjelman toteutuksesta yhteistyössä sidosryhmiemme kanssa. Vastuullisuustavoitteet on integroitu osaksi arjen työtä ja jatkuvaa kehittämistä.

Riskienhallinta

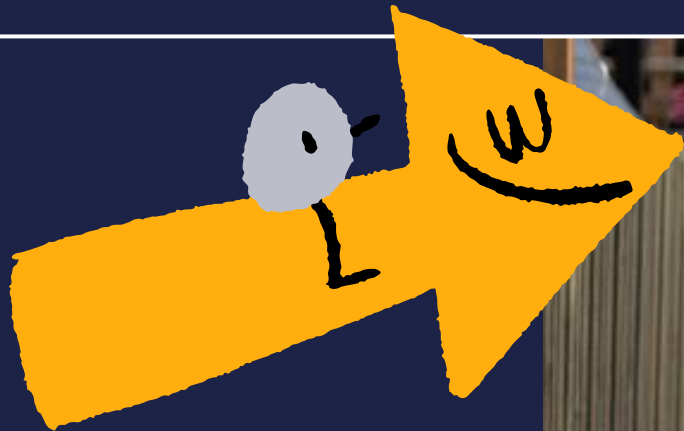
Riskienhallinta on keskeinen osa johtamistamme. Arvioimme ja seuraamme säännöllisesti taloudellisia, toiminnallisia ja strategisia riskejä sekä varaudumme niihin ennakoivasti. Riskienhallinnan osalta kokonaiskuva on tällä hetkellä suhteellisen tasapainoinen.

Riskien minimoimiseksi yhtiön hallitus seuraa pääomamenoja viiden vuoden tähtämellä ja varmistaa talouden vakauden oikein mitoitetuilla vuokrilla, korkealla käyttöasteella, tehokkaalla perinnällä, kiinteistöjen kunnossapidon ennakoinnilla ja talousarvioissa pysymisellä. Rahoitusriskien hallintaan olemme varautuneet hajauttamalla lainat eri korkojaksoihin ja ylläpitämällä riittävää kassavarantoa.

Sitoudumme vastuullisuuteen

Toimintamme jatkuvaa parantamista ohjaa myös Ekokompassi-ympäristösertifikaatti (ISO 14001), joka on meille osoitus sitoutumisesta ympäristövastuun systemaattiseen kehittämiseen ja mittaamiseen.

TERVEELLISTÄ JA HYVINVOIVAA ASUMISTA



ASUKASTYYTYVÄISYYS

Vuonna 2025 Tuuma kodeilla oli noin 1 000 asuntoa, joissa asui yhteensä yli 2 000 asukasta. Vuokratalokiinteistöjä oli noin 50. Asukkaidemme tyytyväisyys on meille tärkeää ja seuraamme sitä asiakastyytyväisyystutkimuksin ja asukasdemokratian avulla.

Vuonna 2025 toteutimme asukastyytyväisyyskyselyn ulkopuolisen ja riippumattoman kumppanin välityksellä. Vastausprosentti oli 17,3. Kyselyn tuloksien perusteella asukastyytyväisyys ja palvelun laatu on kehittynyt ja muilta osin pysynyt positiivisena (4,5 asteikolla 1-5).

Vuonna 2025 suositteluhalukkuutta mittaava NPS-luku nousi ollen 7, kun se edellisenä vuotena 2024 oli 4.

Asukasdemokratia ja osallistuminen

Asukasdemokratiamme tarjoaa asukkaille konkreettisen mahdollisuuden vaikuttaa asumiseen ja Tuuma kotien toimintaan.

Asukkailla on edustus yhtiön hallituksessa, johon he valitsevat edustajansa äänestyskäsillä. Myös asukastoimikunnat mahdollistavat vaikuttamisen. Tällä hetkellä meillä ei ole aktiivisia asukastoimikuntia, mutta pyrimme mahdollisuuksien mukaan edistämään niiden syntymistä ja toimintaa.

Lisäksi tuemme yhteisöllisyyttä ja kannustamme toimintaan tarjoamalla välineitä ja tiloja asukkaiden käyttöön. Järjestämme itse myös tapahtumia ja vuonna 2025 järjestimmekin kolme asukkaille ilmaista asukastapahtumaa.



Asukkaat ovat tyytyväisiä:

- Jätteen lajittelumahdollisuus
- Asunnon sijainti
- Henkilökunnan ystävällisyys



Parannettavaa on:

- Yhteisten tilojen siisteys
- Piha-alueiden siisteys ja viihtyvyys
- Muut maksut (esim. sauna, lämmityspaikka)



ASUKKAIDEN TERVEYS JA TURVALLISUUS

Terveys ja turvallisuus

Asukkaiden turvallisuus ja hyvinvointi ovat keskeinen osa vastuullisuustyötämme. Ennakoivaa kunnossapitoa teemme PTS-suunnitelmien ja tarkastusten pohjalta, ja huoltotoimet ajoitamme asukasvaihdosten yhteyteen. Huollon ja kiinteistön ylläpidon avulla pyrimme parantamaan asukkaiden viihtyisyyttä, sekä ennaltaehkäisemään mahdollisia turvallisuusriskejä.

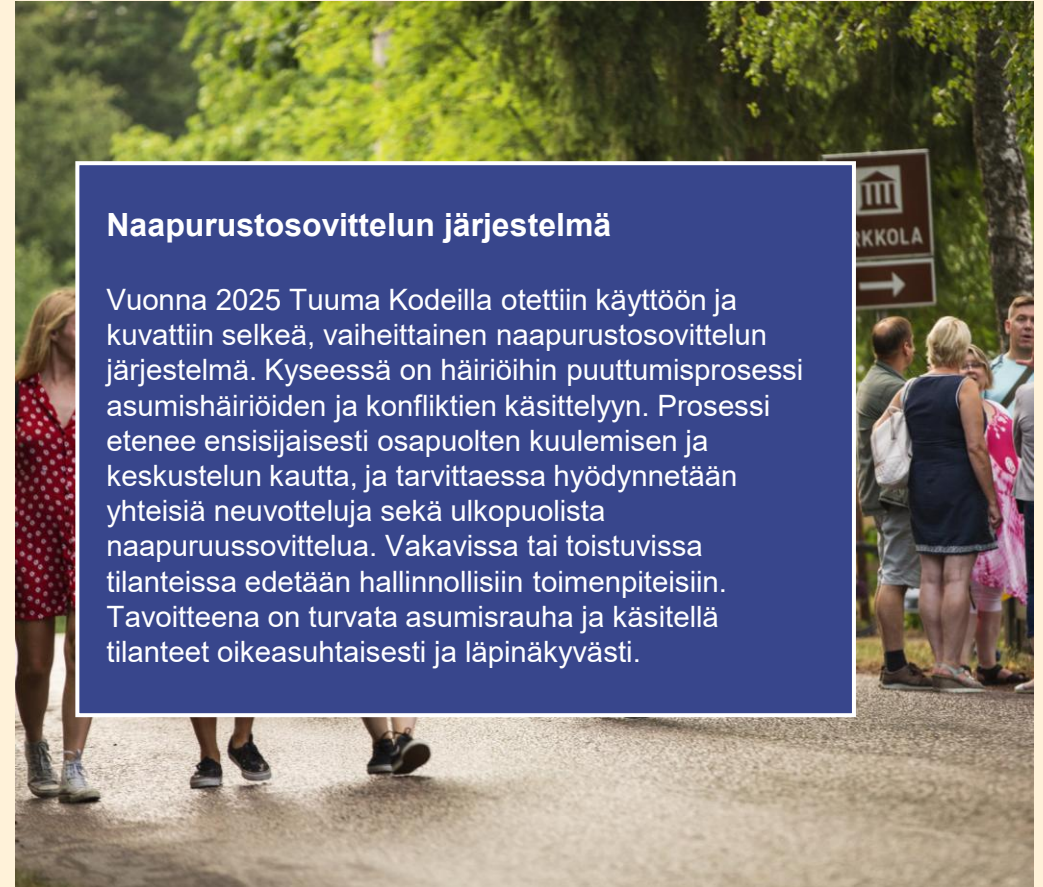
Panostamme turvallisuutta lisääviin ratkaisuihin ja suuressa osassa kiinteistöjämmä on käytössä turvaliedet. Kaikissa kiinteistöissä on siirrytty LED-valaistukseen, mikä parantaa valaistusta, lisää turvallisuutta ja vähentää huollon tarvetta. Turvallisuutta ja läpinäkyvyyttä parannamme myös sillä että olemme ulkoistaneet avainhallintamme.

Uudet kohteemme ovat kaikki esteettömiä, mutta vanhoissa kohteissa esteettömyyttä ei ole pystytty toteuttamaan.

Asukkailla on mahdollisuus asioida matalla kynnyksellä asumiseen liittyvissä asioissa sähköisesti Tampuuri-asukassivujen kautta, sähköpostitse tai puhelimitse. Huoltopyynnöt voi jättää joko järjestelmän kautta tai suoraan asiakaspalveluun. Huoltoyhtiö palvelee asukkaita arkipäivisin klo 8–16, mutta päivystämme kiireellisissä asioissa 24/7 ja reagoimme näihin pyyntöihin välittömästi.

Häiriöilmoituksia vastaanotimme vuoden 2025 aikana 12 kappaletta, ja häätöjä jouduttiin toteuttamaan 12 kappaletta, kun edellisenä vuonna 2024 niitä oli 10. Tavoitteenamme on vahvistaa pitkäjänteistä ja avointa kumppanuusyhteistyötä sekä tarkastella toimintaprosesseja, joilla voidaan tukea asumisen turvallisuutta ja ennaltaehkäistä asumiseen liittyviä häiriötilanteita, mukaan lukien varhaisen puuttumisen mallit.

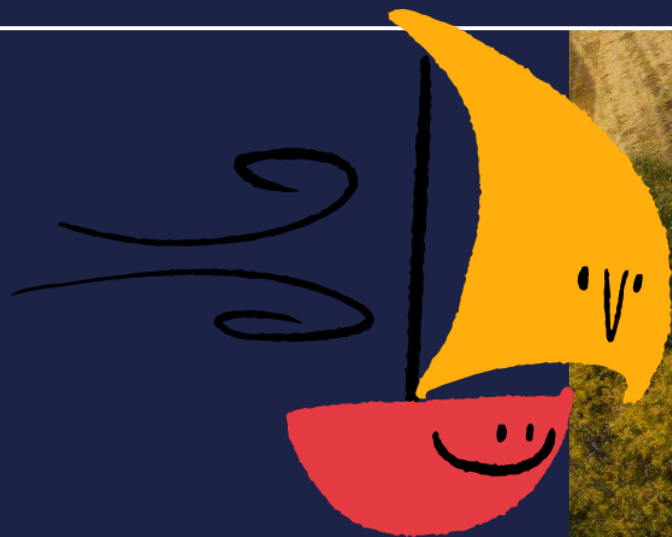
Järjestämme asukastiedotustilaisuuksia vähintään kerran vuodessa sekä tarvittaessa erityistilanteissa, kuten kiinteistökauppojen yhteydessä.



Naapurustosovittelun järjestelmä

Vuonna 2025 Tuuma Kodeilla otettiin käyttöön ja kuvattiin selkeä, vaiheittainen naapurustosovittelun järjestelmä. Kyseessä on häiriöihin puuttumisprosessi asumishäiriöiden ja konfliktien käsittelyyn. Prosessi etenee ensisijaisesti osapuolten kuulemisen ja keskustelun kautta, ja tarvittaessa hyödynnetään yhteisiä neuvotteluja sekä ulkopuolista naapuruussovittelua. Vakavissa tai toistuvissa tilanteissa edetään hallinnollisiin toimenpiteisiin. Tavoitteena on turvata asumisrauha ja käsitellä tilanteet oikeasuhtaisesti ja läpinäkyvästi.

OSALLISTUVA HENKILÖSTÖ JA VASTUULLINEN LIIKETOIMINTA





15
sairaus-
poissaolopäivää

14
koulutuspäivää

OSALLISTUVA HENKILÖSTÖ

Vuonna 2025 vakinaisessa työsuhteessa Tuuma kodeilla henkilöstöä oli 7 henkilöä, joista kaksi henkilöä työskenteli oli osa-aikaisesti. Tiimimme koostui kiinteistöpäälliköstä, teknisestä isännöitsijästä, asiakaspäälliköstä, kiinteistösihteeristä, hallintopäälliköstä, toimitusjohtajasta sekä kehityspäälliköstä. Pienen ja tiiviin työyhteisön etuna on sujuva viestintä, ketterä päätöksenteko ja mahdollisuus yksilölliseen vuorovaikutukseen.

Henkilöstön osaamisen kehitys

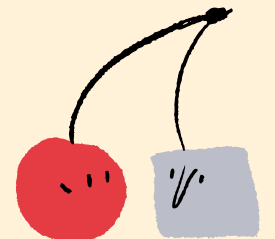
Henkilöstön osaamista olemme ylläpitäneet ja kehittäneet erilaisin vastuualuekoulutuksin, kehityspäivien ja strategia-päivien avulla. Osaamisen kehittämistä tuimme vuonna 2025 keskimäärin 2 koulutuspäivällä (yhteensä 14) työntekijää kohden. Parantaaksemme osaamista entisestään, tavoitteenamme on ottaa vuoden 2026 aikana henkilöstön säännölliset kehityskeskustelut osaksi toimintaamme.

Työhyvinvointi ja yhteishenki

Panostus henkilöstön hyvinvointiin on näkynyt sähköisten järjestelmien uudistamisena, mikä on selkeyttänyt toimintoja ja vähentänyt päällekkäistä työtä. Kehitystyötä jatketaan edelleen osana jatkuvan kehittämisen toimintatapaa.

Henkilöstömme kuuluu työterveydenpiiriin. Sairaslomia vuoden 2025 aikana oli keskimäärin n. 2,14 päivää per henkilö (yhteensä 15).

Seuraamme henkilöstötyytyväisyyttä ja käymme kehitysideoita läpi säännöllisesti avoimen keskustelun kautta, sekä yhteisillä strategia- ja suunnittelupäivillä. Järjestimme vuoden 2025 aikana henkilöstöllemme virkistystapahtuman.



VASTUULLINEN LIIKETOIMINTA

Tuuma Kotien toiminta perustuu tavoitteeseen tarjota laadukasta ja kohtuuhintaista asumista sitä eniten tarvitseville. Emme tavoittele liiketoiminnastamme voittoa, vaan toimimme nollatuloksen periaatteella. Mahdollinen ylijäämä ohjataan kiinteistökannan ylläpitoon, kehittämiseen ja asukkaiden hyväksi. Vuonna 2025 liiketuloksemme oli 0,001 miljoonaa euroa, joka siirrettiin asuintalovarauksiin tulevia korjauksia varten.

Taloudellinen toimintamme on läpinäkyvää ja pitkäjänteistä. Kaikki kulut ja investoinnit raportoidaan avoimesti, ja varojen käyttö suunnitellaan tukemaan kiinteistökannan kestävästä kehitystä.

Tuuma kodit tukee Tuusulan kuntakonsernin tavoitteita ja edistää asuntomarkkinoiden tasapainoa. Tarjoamme koteja eri elämäntilanteisiin, ja asuntojamme ei myydä markkinoille, vaan ne säilyvät ara-vuokra-asuntoina.

Vuokratasomme määräytyy omakustannevuokran mukaisesti ja pysyy maltillisena suhteessa vapaarahoitteisiin vuokriin, mikä turvaa laadukkaan asumisen myös pienituloisille.

Liikevaihtomme kasvoi vuonna 2025 ja oli yhteensä 8,7 miljoonaa euroa (2024: 8,6 milj. €). Käyttöasteemme on pysynyt usean vuoden ajan erittäin korkealla tasolla, ja se oli myös vuonna 2025 99 %. Asukkaiden vaihtuvuus laski edellisvuodesta ja oli 12,6 % (2024: 17,3 %).

Vastuullinen toiminta ulottuu hankintaketjuumme, mitä haluamme tulevaisuudessa myös kehittää. Tavoitteenamme on, että yhteistyökumppanimme noudattavat eettisiä toimintaperiaatteita, toimivat läpinäkyvästi ja torjuvat harmaata taloutta. Vastuullisuus huomioidaan sopimuksissa ja yhteistyön käytännöissä, ja sen toteutumista seurataan asiakaspalautteen sekä säännöllisten seurantapalaverien kautta.

99%
käyttöaste

12,6%
vaihtuvuus

KIINTEISTÖKANNAN KESTÄVÄ YLLÄPITO



KIINTEISTÖKANNAN KESTÄVÄ YLLÄPITO

Kiertotalous ja resurssitehokkuus ohjaavat toimintaamme

Pyrimme huomioimaan kiertotalouden ja resurssitehokkuuden periaatteet kaikessa toiminnassamme. Tavoitteenamme on tuottaa pitkäikäisiä, kestäviä asuntokohteita, joissa yhdistyvät laadukkaat asumisolosuhteet ja kustannustehokas ylläpito. Kestävä kiinteistö-kanta vähentää pitkällä aikavälillä korjaus-tarpeita sekä edistää terveellistä ja viihtyisää asumista.

Uudisrakentaminen kestävien ratkaisujen pohjalta

Uudisrakennushankkeissa huomioimme energiatehokkuuden, rakennamme tiiviitä ja esteettömiä rakennuksia. Rakennuttamisessa suosimme vastuullisia yhteistyökumppaneita. Vähentääksemme materiaalihukkaa sekä ylläpidon että rakentamisen hankinnoissa valitsemme ensisijaisesti pitkäikäisiä materiaaleja ja kalusteita.

Pyrimme arvioimaan hankintojemme ympäristövaikutuksia ja ohjaamaan valintoja kestävämpiin ratkaisuihin. Lisäksi seuraamme aktiivisesti teknologian kehitystä ja etsimme uusia ratkaisuja, jotka tukevat ympäristötavoitteitamme ja luonnonvarojen säästämistä.

Purkamisvaiheen vastuullisuus

Pidennämme kiinteistöjemme elinikää kestäväällä suunnittelulla sekä huolehtimalla käytönaikaisesta huollosta. Rakennusten purussa tähdätään materiaalien kierrättämiseen. Purkumateriaalien uudelleenkäyttöä ei tällä hetkellä hyödynnetä.

Sähköautojen latausmahdollisuus

Sähköautojen latausmahdollisuus on käytössä osassa kiinteistöjämme. Latausratkaisut tukevat kestävämpää liikkumista ja helpottavat asukkaiden arkea tarjoamalla latausmahdollisuuden osana asumista.

Kalliolinna-hanke

Vuonna 2025 käynnistyi pitkään valmisteltu Kalliolinnan 27 asunnon rivitalohanke Mahlamäentiellä. Hanke toteutettiin alueella, josta purettiin vuonna 2022 elinkaarensa päähän tullutta rakennuskantaa ja muodostettiin uusi tontti. Kalliolinna on esimerkki kiinteistö-kannan hallitusta uudistamisesta, jossa vanha rakennuskanta korvataan vastaamaan nykyisiä asumisen tarpeita ja pitkäjänteistä ylläpitoa.

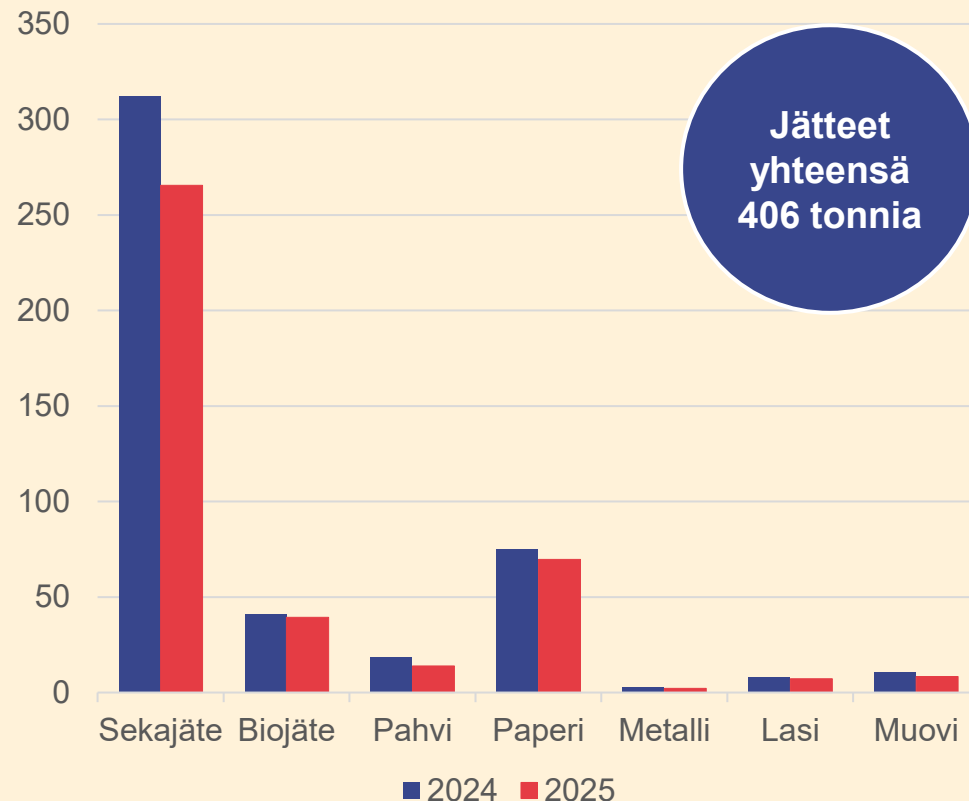
KIERRÄTYKSEN PARANTAMINEN

Kaikissa kiinteistöissämme on hyvät edellytykset jätteiden lajitteluun. Lähes kaikissa taloyhtiöissämme on järjestetty keräys seka-, paperi-, pahvi-, lasi-, pienmetalli-, muovi- ja biojätteelle. Vuonna 2025 kiinteistöistämme syntyi jätettä yhteensä 406 tonnia, mikä on selkeä vähennys edellisvuoden 468 tonnista. Tavoitteenamme on edelleen vähentää etenkin sekajätteen määrää.

Jätehuoltoamme hoitaa kaksi eri toimijaa, minkä vuoksi tiedon saanti on hankalaa ja emme saaneet kierrätysastetta selville vuodelta 2025. Tarkoituksena on parantaa jätehuollon seurantaa vuoden 2026 aikana, mikä mahdollistaa tarkemman datan saannin ja tukee tavoitteitamme jätteen vähentämisessä ja kierrätysasteen parantamisessa.

Asukkailla on merkittävä rooli energiatehokkaassa asumisessa ja jätteiden lajittelussa. Tuemme asukkaitamme ympäristövastuussa arjen tasolla ohjeistamalla kierrättämisessä. Teemme tiivistä yhteistyötä heidän sekä ylläpidon kanssa kestävien käytäntöjen edistämiseksi, millä saavutamme myös kustannussäästöjä. Vuonna 2025 onnistuimme parantamaan jätteiden lajittelua kiinteistöissä.

JÄTEJAKAUMA (t)



ENERGIAN KULUTUKSEN TEHOSTAMINEN

Kohteissamme käytettävä sähkö on uusiutuvaa. Muu energiankäyttömme ei ole täysin uusiutuvaa, mutta tavoitteenamme on kasvattaa sen osuutta. Ominaiskulutukset on laskettu bruttopinta-alalle 51 018 m². Sähköä kului vuonna 2025 yhteensä 749,5 MWh ja ominaiskulutus oli 14,69 kWh/m². Normeerattu kaukolämmön kulutus oli 7 424 MWh ja ominaiskulutus oli 145,52 kWh/m². Maalämmön kulutus oli 121,4 MWh ja ominaiskulutus 2,4 kWh/m².

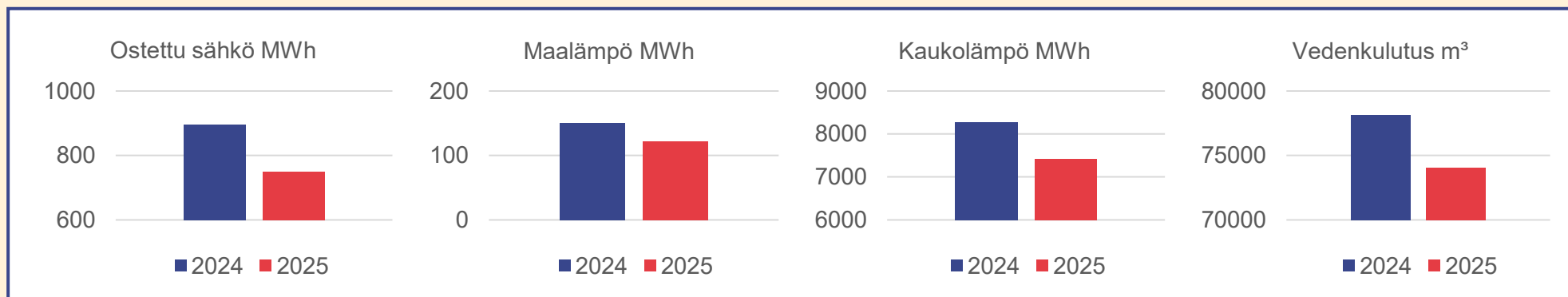
Veden ominaiskulutus oli 129 litraa per asukas vuorokaudessa, laskettuna vuoden lopun 1572 asukkaan mukaan. Vedenkulutuksen vähentämiseksi olemme ottaneet käyttöön etäluettavat vesimittarit, jotka mahdollistavat tarkemman seurannan ja nopeamman reagoinnin poikkeamiin.

Vuonna 2025 toteutimme yhdessä 39 asunnon kohteessa käyttövesijärjestelmän saneerauksen, jolla ehkäistään vesihävikkiä ja parannetaan vedenkäytön hallintaa. Samalla päivitimme vesikalusteet vettä säästäviksi

Seuraamme etävalvonnan avulla asuntojen energiankäyttöä ja lämpötilaa. Reaaliaikaisen ohjauksen ja minuuttitason tarkkuuden ansiosta pystymme optimoimaan lämmitystä, mikä vähentää energiankulutusta, kustannuksia ja CO₂-päästöjä sekä tehostaa toimintaa. Hyödynnämme EnerKey-järjestelmää energiankäytön tarkkaan seurantaan ja ennakoivaan ohjaukseen, mikä tukee toimenpiteiden kohdentamista ja nopeuttaa reagointia kulutuspoikkeamiin.

Parannamme energiatehokkuutta myös ohjeistamalla asukkaita energian ja veden käytön vähentämisessä sekä toteuttamalla teknisiä ratkaisuja, kuten liiketunnistimilla ohjattua LED-valaistusta.

Vuonna 2025 keskeinen toimenpide oli yhden kohteen siirtyminen maalämpöön sekä järjestelmien liittäminen ennakoivan seurannan piiriin, joilla hillitään energiakustannusten nousua ja parannetaan energiatehokkuutta.



HIILIJALANJÄLJEN PIENENTÄMINEN

Olemme sitoutuneet Tuusulan kunnan tavoitteeseen saavuttaa hiilineutraalius vuoteen 2040 mennessä, ja päästövähennystavoitteemme on 70 % vuoteen 2035 mennessä verrattuna vuoden 2021 tasoon. Seuraamme toiminnastamme aiheutuvia päästöjä ja laskimme kasvihuonekaasupäästömme vuodelta 2025. Tämä oli toinen vuosi kun päästöt laskettiin ja nyt pystymme vertaamaan lukuja vuoden 2024 lukuihin.

Laskenta kattaa sekä suorat että epäsuorat päästöt (Scope 1, 2 ja 3) GHG-protokollan mukaisesti. Scope 2 -päästöjen osalta ostoenergian päästöt on laskettu sekä sijainti- että markkinaperusteisesti, jotta voimme jatkossa seurata uusiutuvan energian käytön vaikutuksia päästövähennyksiin.

Vuonna 2025 kasvihuonekaasupäästömme laskivat vuoden takaisesta ollen yhteensä 1 258 tCO₂e. Meillä ei ole lainkaan suoria scope 1 -päästöjä. Epäsuorat scope 2 -päästömme olivat 468 kg CO₂e, ja ne aiheutuivat kaukolämmön kulutuksesta. Lämmön hankimme Tuusulanjärven Lämmöltä. Omistamissamme kiinteistöissä pääasiallisena lämmitysmuotona on kaukolämpö. Yksi kohteistamme siirtyi vuoden 2025 aikana maalämpöön, joten nyt yhteensä kolmessa kohteessamme käytetään maalämpöä. Sähkön ostamme Nurmijärven Sähköltä, ja se on tuotettu uusiutuvalla energialla, joten se on päästötöntä.

Scope 3 -päästömme eli muut epäsuorat päästöt olivat 790 tCO₂e. Nämä päästöt koostuvat huollosta, korjauksista, hankinnoista, vedenkulutuksesta, jätteistä ja työmatkoista. Pyrimme vähentämään näitä päästöjä mahdollisuuksien mukaan.

Ilmastopäästöt tCO ₂ e	2024	2025
Scope 1	0	0
Scope 2	485	468
Sähkö		
Sijaintiperusteinen	63	25
Markkinaperusteinen	0	0
Lämpö		
Sijaintiperusteinen	1 215	468
Markkinaperusteinen	485	468
Scope 3	984	790
Jätehuollon päästöt	126	108
Veden ja jäteveden päästöt	46	29
Kiinteistöjen siivous- ja huoltopalvelut	77	95
Korjaukset, asennukset, remontit ja PTS-työt	697	467
Työmatkat	1	5
Hankinnat	37	85
Yhteensä	1 469	1 258

YHTEISKUNNALLINEN VAIKUTTAVUUS



YHTEISKUNNALLINEN VAIKUTTAVUUS

Tuuma kodit on pääosin valtion tukemaa arasuntotuotantoa, jonka ydintehtävänä on tarjota kohtuuhintaisia ja laadukkaita koteja erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille. Toimintamme ytimessä on halu tuottaa lisäarvoa yhteiskunnalle ja vaikuttaa positiivisesti asukkaidemme arkeen sekä laajemmin paikalliseen yhteisöön.

Toteutamme tätä tavoitetta pitkäjänteisellä omistajuudella ja säilytämme asunnot arakohteina, mikä turvaa alueiden vuokratasojen kohtuullisuuden pitkällä aikavälillä. Edistämme yhdenvertaisuutta noudattamalla avoimia ja tasapuolisia periaatteita asukasvalinnassa ja tuemme asumisen jatkuvuutta erilaisissa elämäntilanteissa. Asukkaitamme kuuluu tuetun asumisen piiriin.

Edistämme alueiden sosiaalista monimuotoisuutta ja tuemme paikallista hyvinvointia, samalla ehkäisten segregatiota.

Pyrimme vahvistamaan yhteisöllisyyttä kannustamalla asukkaita osallistumaan ja vaikuttamaan asumiseen sekä tarjoamme tiloja ja toimintaa, jotka tukevat yhteisön rakentumista.

Panostamalla kestävyys pystymme vaikuttamaan positiivisesti yhteiskuntaan. Kehitämme kiinteistökantaamme ympäristöystävällisesti ja pitkäjänteisesti, huomioiden sekä ekologiset että sosiaaliset näkökulmat.

Yhteiskunnallinen osallistuminen


Osallistuimme jälleen Tuusulan asunnottomien yöhön, jota vietetään 17. lokakuuta YK:n köyhyyden ja syrjäytymisen vastaisena päivänä. Olimme tapahtumassa kertomassa toiminnastamme ja avustimme halukkaita asuntohakemuksien laatimisessa. Lisäksi jaoimme erilaisilla kuiva- ja hygienia tuotteilla täytettyjä ämpäreitä niitä tarvitseville.





TUUMMA

TUUMAKODIT.FI

Yhteistyössä:  Sustera